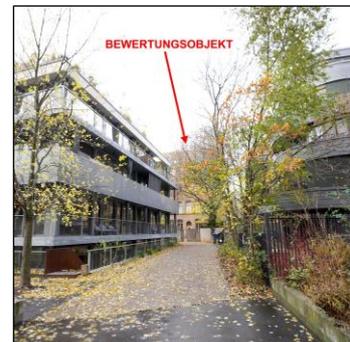




GUTACHTEN – ohne Anlagen!

über den Verkehrswert (§194 BauGB) des Sondereigentums an der mit **Nr.4** bezeichneten **4-Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen und Dachterrasse, 140m² angesetzte Wohnfläche, als unvermietet bewertet, nebst Sondernutzungsrecht an dem Keller Nr.4**, eines mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstücks, **711m² Grundstücksfläche**



Dresdener Str.113, 10179 Berlin-Mitte

- **AUFTRAGGEBER:**
Amtsgericht Mitte, Littenstr.12-17, 10179 Berlin
- **GESCHÄFTSZEICHEN:**
30K 47/24
- **VERFASSER:**
Dipl.-Ing. Ursel Schäfer, Dreilindenstraße 60, 14109 Berlin
- **ERMITTELTEN VERKEHRSWERT:**
990.000,00 €
- **WERTERMITTLUNGS-/QUALITÄTSSTICHTAG:**
26.11.2024



1. ALLGEMEINES	3
1.1 Auftraggeber	3
1.2 Zweck der Gutachtenerstellung	3
1.3 Ortstermin	3
2. BEWERTUNGSOBJEKT	3
2.1 Grundbuch, auszugsweise	3
2.2 Lagebeschreibung	4
2.3 Objektbeschreibung	4
2.4 Objektdaten	6
2.5 Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligungen	6
2.6 Mietverhältnisse	6
2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen	7
2.8 Wohnflächenangabe	7
2.9 Planungsrechtliche Situation	7
2.10 Denkmalschutz	7
2.11 Bauordnungsrechtliche Situation	7
2.12 Baulasten	8
2.13 Erschließung	8
2.14 Bodenverunreinigungen	8
2.15 Objektverwaltung	8
3. WERTERMITTLUNG	8
3.1 Definition des Verkehrswertes	8
3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	9
3.3 Vergleichswertverfahren	9
3.4 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes	11
3.5 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen	12

1. ALLGEMEINES

1.1 Auftraggeber

Auftraggeber ist das Amtsgericht Mitte, Littenstr.12-17, 10179 Berlin.

1.2 Zweck der Gutachtenerstellung

Die Erstellung des Gutachtens über den Verkehrswert des Miteigentumsanteils an dem Objekt Dresdener Str.113, 10179 Berlin-Mitte, verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Nr.4 bezeichneten Wohnung nebst dem Kellerraum Nr.4 erfolgt zum Zwecke der Verwendung in einer Zwangsversteigerungsangelegenheit.

1.3 Ortstermin

Am 26.11.2024 ab 10.30h fand ein Ortstermin zur Besichtigung des Objekts statt.

Teilnehmer waren eine Vertreterin des Amtsgerichts sowie die Unterzeichnerin. Alle weiteren Beteiligten wurden zum Ortstermin eingeladen, sind jedoch nicht erschienen.

Während der Besichtigung wurden die Außenanlagen begangen.

Ein Zugang zu den gemeinschaftlich genutzten Bereichen wie dem Treppenraum der Anlage, zu Fluren sowie auch der Wohnung und dem Kellerraum Nr.4 bestand ausdrücklich nicht.

2. BEWERTUNGSOBJEKT

2.1 Grundbuch, auszugsweise

(Stand 28.08.2024)

Amtsgericht Mitte

Grundbuch von Mitte, Blatt 27303N

Wohnungsgrundbuch

Bestandsverzeichnis:

Lfd.Nr.1:

Miteigentumsanteil: 209,40/1.000

Grundstück: Gebäude- und Freifläche, Dresdener Str. 113

Flur: 618

Flurstück: 372

Größe: 711 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4 laut Aufteilungsplan...

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird Bezug genommen auf die Bewilligung vom 11.05.2010...

Die Teilungserklärung ist geändert... Der Miteigentumsanteil ist verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr.4 laut Aufteilungsplan vom 06.07.2012... Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auch Bezug genommen auf die Bewilligung vom 14.09.2012...

Die Teilungserklärung ist geändert... Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auch Bezug genommen auf die Bewilligung vom 26.03.2013...

Die Teilungserklärung ist geändert... Das Sondernutzungsrecht am Kellerraum „SNR4“ wurde in SNR 4 und SNR 5 geteilt. Ein Sondernutzungsrecht am Kellervorraum wurde begründet. Das Sondernutzungsrecht am Keller bezeichnet mit SNR 4 und am Kellervorraum wird hier zugeordnet. Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auch Bezug genommen auf die Bewilligung vom 01.07.2016...

Erste Abteilung:

Eigentümer:

Auf die 1.Abteilung wird im Gutachten kein Bezug genommen.

Zweite Abteilung:

Lasten und Beschränkungen:

Auf die 2.Abtteilung wird im Gutachten kein Bezug genommen.

Dritte Abteilung:

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Auf die 3.Abtteilung wird im Gutachten kein Bezug genommen.

2.2 Lagebeschreibung

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Bezirk Berlin-Mitte, Ortsteil Mitte.

Laut dem „WohnmarktReport Berlin 2024“ der Berlin Hyp, CBRE war in Mitte in den Jahren zwischen 2022 und 2023 ein Wanderungsgewinn von 0,4% zu verzeichnen. Die Prognose für 2021-2040 liegt bei +5,9%.

Die Kaufkraft pro Haushalt im Postleitzahlgebiet 10179 liegt laut Angabe im WohnmarktReport 2024 der BerlinHyp, CBRE mit 4.246,00 €/mtl. deutlich über dem Berliner Durchschnitt von 3.791,00 €/mtl.

Die Arbeitslosenquote in Mitte beträgt laut Online-Angabe der Bundesagentur für Arbeit 11,7% im Monatsmonat November 2024 und beläuft sich somit ebenfalls oberhalb des Berliner Mittels von 9,7%, wobei dies nicht zwangsläufig auf die Mikrolage des Bewertungsobjekts zutreffen dürfte.

Rein redaktionell sei erwähnt, dass im Marktbericht 2023/24 des ivd e.V. die Leerstandsquote für Mitte mit 2,0% angegeben ist. Aufgrund der vorgenannten, vergleichsweise sehr geringen, prozentualen Angabe ist nicht von einem strukturellen Leerstand auszugehen. Vielmehr bildet die Zahl im Wesentlichen eine Vollvermietung ab.

Das Grundstück des Bewertungsobjekts ist im Berliner Mietspiegel 2024 als „gute“ Wohnlage ausgewiesen. Unmittelbar östlich grenzt eine „mittlere“ und südlich eine „einfache“ Wohnlage an.

Die nähere Umgebung ist von einer sehr inhomogenen Bauweise geprägt. Dabei sind im unmittelbaren Umfeld Baukörper verschiedenster Baujahre, Baustile, Geschossigkeiten und Nutzungen vorzufinden.

Die Nahgebietsversorgung (u.a. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser und sonstige infrastrukturelle Einrichtungen) ist durch die innerstädtische Lage als gut zu bezeichnen.

Nächstgelegene Erholungsfläche ist ein Grünstreifen mit Angrenzung an die Wasserfläche des Engelbeckens, der nach ca. 200m zu erreichen ist. Im Übrigen ist der Durchgrünungsgrad des Gebiets aufgrund der dortigen, stark verdichteten Bauweise gering.

Die Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr stellt sich wie folgt dar:

Bus	Oranienplatz	ca. 300 m
U-Bahnhof	Moritzplatz	ca. 400 m
S-Bahnhof		nicht in der Nähe des Bewertungsobjekts
Fern-Bahnhof		nicht in der Nähe des Bewertungsobjekts

Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sind tageszeitabhängig nur sehr begrenzt verfügbar. Der Parkdruck des Gebiets ist trotz der auf den umgebenden Grundstücken teils befindlichen Tiefgaragen erhöht. Das Verkehrsaufkommen in der Dresdener Straße ist indes vergleichsweise gering und im Wesentlichen durch die Anlieger geprägt.

Im Übrigen waren keine anderweitigen Emissionen beim Ortstermin erkennbar.

2.3 Objektbeschreibung

Nachstehende Aussagen zum Erhaltungszustand und zu Baumängeln sind nach Inaugenscheinnahme beim Ortstermin erfolgt. Gesonderte Funktionsprüfungen sowie Bauteiluntersuchungen zur Feststellung von nicht unmittelbar sichtbaren Mängeln und Schäden sind nicht ausgeführt worden, zumal die bauliche Anlage nicht zur Besichtigung zugänglich war.

Für eine vollumfängliche Aussage hierzu wäre ein gesondertes Bauzustands- beziehungsweise Bauschadensgutachten anzufertigen, das nicht Bestandteil der Beauftragung der Sachverständigen ist.

Die Gesamtanlage

Das Grundstück, auf dem sich das Bewertungsobjekt befindet, ist über die Vorderliegergrundstücke der Dresdener Str. 113B und C bzw. die Flurstücke 363 und 364 zu erreichen. Auf die als Anlage beiliegenden Fotos sowie die Flurkarte wird verwiesen.

Ein Zutritt über das nordwestlich gelegene Flurstück 218 mit Verbindung zur Heinrich-Heine-Straße ist aufgrund der dortigen Einfriedungen nicht möglich.

Das Bewertungsgrundstück verfügt mithin über keinen eigenen Anschluss an öffentliches Straßenland.

Es handelt sich um eine unregelmäßig geschnittene Fläche, die keine topografischen Besonderheiten aufweist. Aufgrund der aufstehenden Bebauungen wird von einer hinreichenden Tragfähigkeit des Bodens ausgegangen.

Hierauf wurde ein 5-geschossiges Mehrfamilienwohnhaus zuzüglich Kellergeschoss erstellt. Das Baujahr desselben ist beim Berliner Gutachterausschuss mit 1876 geführt. Die oberen Etagen wurden vermutlich zu einem späteren Zeitpunkt aufgebracht oder gegebenenfalls rekonstruiert. Gemäß Recherche aus google-earth Pro vom 14.01.2025 wurden zwischen 2010 und 2012 umfangreichere Änderungen am Dachgeschoss vorgenommen. Ferner wurden nachträglich Balkone an der Eingangsfassade errichtet.

Es handelt sich bei der Bebauung um ein Solitärgebäude, das an der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze errichtet wurde.

Soweit von außen erkennbar, handelt es sich um einen Massivbau.

Die Erschließung erfolgt laut den vorliegenden Aufteilungsplänen über einen zentralen Treppenraum, der über den Südgiebel des Gebäudes erreichbar ist. Eine ebenfalls in den Grundrissen dargestellte Aufzugsanlage, die an jenem Giebel offensichtlich geplant war, ist tatsächlich nicht vorhanden.

Laut Teilungserklärung befinden sich innerhalb der Anlage ausschließlich Wohnungen. Gewerbeeinheiten sind nicht ausgewiesen, wenngleich ein an der Hauseingangstür vorgefundenes Klingelschild teils auf eine Büronutzung hindeutet.

Die Art der Wärmeversorgung ist nicht bekannt. Auf die Ausführungen unter dem Punkt WEG-Verwaltung wird verwiesen.

Im Übrigen sind keine weiteren Angaben zu dem Gebäude möglich, da ein Zutritt hierzu weder von der vermutlichen Bewohnerin der zu bewertenden Wohnung, noch von den weiteren am Klingelschild vorgefundenen Nutzern gewährt wurde.

Die Außenanlagen sind überwiegend mit einer Bekiesung versehen. Ferner befindet sich auf der Fläche ein gewisser Altbaumbestand.

Wohnungseigentum Nr.4 nebst Keller Nr.4

Die zu bewertende Wohnung Nr.4 befindet sich im 3.Obergeschoss sowie im Dachgeschoss des Gebäudes, vom Aufgang aus betrachtet rechts.

Es handelt sich laut Aufteilungsplan um eine 4-Zimmer-Wohnung mit einer offenen Küche zuzüglich einem separaten Badezimmer, einem Gäste-WC und Flurbereichen. Ferner ist die Wohnung mit 2 größeren Balkonen und einer über dem Dachgeschoss befindlichen Dachterrasse ausgestattet. Auf die Grundrisse, die als Anlage zu diesem Gutachten beiliegen, wird verwiesen.

Die Einheit orientiert sich nach Osten, Süden und Westen. Deren Belichtung dürfte aufgrund deren Fensterflächenanteils, deren Ausrichtung sowie der Anordnung der Wohnung in den obersten Etagen sehr gut sein. Insbesondere von der Dachterrasse aus besteht vermutlich ein attraktiver Weitblick.

Im Übrigen sind Angaben zu einem etwaig vom Aufteilungsplan abweichenden Schnitt, die Ausstattung und den Zustand der Einheit nicht möglich, da diese nicht zur Besichtigung zugänglich war.

Ferner gehört zu der zu bewertenden Wohnung ein Sondernutzungsrecht an einem der Kellerräume. Zudem teilt sich der Eigentümer des Bewertungsobjekts das Sondernutzungsrecht an dem Vorraum zum Keller Nr.4 und Nr.5 (s. Grundriss des Kellergeschosses als Anlage).

Auch zum Keller, insbesondere zu etwaiger Feuchtigkeit sowie Staubentwicklungen sind mangels Besichtigung keine Angaben möglich.

2.4 Objektdaten

Baujahr des Ursprungsgebäudes, gemäß Angabe aus der Kaufpreissammlung des Berliner Gutachterausschusses Aufbau / Dachumbau zu einem späteren Zeitpunkt	1876
Grundstücksgröße gemäß Angabe im Grundbuch sowie Auskunft aus dem automatisierten Liegenschaftsbuch vom 14.01.2025	711 m²
Wohnfläche gemäß Angabe aus der Kaufpreissammlung des Berliner Gutachterausschusses sowie überschlägiger Ermittlung der Unterzeichnerin aus den vorliegenden Planunterlagen <i>sh. hierzu auch Punkt „Wohnflächenangabe“</i>	140m²
Vertragszustand als Annahme <i>sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“</i>	unvermietet / eigengenutzt
Mieteinnahmen, monatlich mithin, als Annahme <i>sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“</i>	keine
Wohngeld, monatlich <i>sh. hierzu auch Punkt „WEG-Verwaltung“</i>	nicht bekannt
Instandhaltungsrücklage <i>sh. hierzu auch Punkt „WEG-Verwaltung“</i>	nicht bekannt
Sonderumlage <i>sh. hierzu auch Punkt „WEG-Verwaltung“</i>	nicht bekannt
Heizsystem <i>sh. hierzu auch Punkt „WEG-Verwaltung“</i>	nicht bekannt
Energiepass <i>sh. hierzu auch Punkt „WEG-Verwaltung“</i>	Vorhandensein nicht bekannt

2.5 Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligungen

Die im Grundbuch aufgeführte Teilungserklärung sowie die Ergänzungsbewilligungen hierzu vom 11.05.2010, 14.09.2012, 26.03.2013 und 01.07.2016 wurden eingesehen.

Hiernach handelte es sich bei den Flurstücken 371 und 372 (s. Flurkarte) einstmals um 1 Grundstück, das nachträglich geteilt wurde. Im Zuge jener Teilung wurde schuldrechtlich zugesichert, „die... zur Bestellung und Eintragung von Baulasten sowie zur Abgabe etwa sonst noch erforderlicher Erklärungen gegenüber Baubehörden... auch im Falle einer Aufstockung... an der Grenze zum Flurstück 218 errichteten Werkstattgebäudes“ zuzustimmen. Ferner regelt die Teilungserklärung das Recht zur „Schaffung einer Balkon- und Aufzugsanlage...“.

Grundlage der Aufteilung ist die Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 21.04.2005 nebst Nachtrag vom 19.05.2009 und vom 06.07.2012. Die das Bewertungsobjekt betreffenden Grundrisse des 3.Obergeschosses, des Dachgeschosses und der Dachaufsicht liegen als Anlage zu diesem Gutachten bei. Die Kelleraufteilung entspricht indes der Ergänzungsbewilligung vom 01.07.2016 beziehungsweise dem dazugehörigen und als Anlage ebenfalls beiliegenden Grundriss.

An der Freifläche des Grundstücks ist, mit Ausnahme einer Wegefläche am östlichen und südlichen Grundstücksrand, ein Sondernutzungsrecht zugunsten des Sondereigentums Nr.1 begründet. Die Fläche ist hiernach vom Eigentümer des Sondereigentums Nr.1 als Garten sowie zur Anlegung von 2 offenen Stellplätzen zu nutzen. Der Eigentümer des Bewertungsobjekts verfügt indes über kein Sondernutzungsrecht an einer Freifläche.

Im Übrigen wird wegen aller weiteren Details auf die vorgenannte Teilungserklärung sowie die Ergänzungsbewilligungen verwiesen, die hier nicht vollinhaltlich wiedergegeben werden.

2.6 Mietverhältnisse

Gemäß schriftlicher Angabe des Prozessbevollmächtigten der Antragsgegnerin ist das Bewertungsobjekt „nicht zugänglich und nicht vermietet“.

Laut E-Mail des Antragstellers vom 31.10.2024 wird das Bewertungsobjekt von der Antragsgegnerin bewohnt, wobei kein Mietvertrag existiere. Tatsächlich ist die Antragsgegnerin Eigentümerin eines hälftigen Anteils an der zu bewertenden Wohnung. Deren Adresse wurde vom Amtsgericht mit Dresdener Straße 113 benannt. Ferner wurde deren Name am Klingeltableau der Eingangstüranlage vorgefunden. Insofern wird im Folgenden eine Eigennutzung beziehungsweise ein unvermieteter Zustand des Bewertungsobjekts unterstellt.

2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen

Die WEG-Verwaltung wurde hinsichtlich Förderungen oder Wohnungsbindungen befragt. Diese machte ausdrücklich keine Angaben hierzu. Auf den Punkt „WEG-Verwaltung“ wird verwiesen. Aufgrund des Baujahres der Anlage wird von der Annahme ausgegangen, dass keine Förderungen oder Wohnungsbindungen bestehen.

2.8 Wohnflächenangabe

Die unter dem Punkt „Objektdatei“ genannte Wohnfläche von 140m² wurde einer Angabe aus der Kaufpreissammlung des Berliner Gutachterausschusses zu einem ehemaligen Verkauf des Bewertungsobjekts entnommen.

Die Angabe wurde auf Grundlage der vorliegenden Planunterlagen plausibilisiert und bestätigt diese der Größenordnung nach, soweit die Balkon- und die Flächen der Dachterrasse anteilig Berücksichtigung finden.

Die Angabe wird insofern als richtig unterstellt.

Ein Aufmaß war nicht Bestandteil der Beauftragung der Unterzeichnerin und wurde nicht vorgenommen, zumal die zu bewertende Wohnung nicht zur Besichtigung zugänglich war. Auf die hiermit verbundenen Unwägbarkeiten beziehungsweise eventuellen Abweichungen wird an dieser Stelle jedoch ausdrücklich aufmerksam gemacht.

2.9 Planungsrechtliche Situation

Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 15.01.2025 befindet sich das Bewertungsgrundstück nicht im Bereich eines festgesetzten Bebauungsplans.

Die städtebauliche Beurteilung erfolgt insofern auf Grundlage des §34 BauGB, der die "Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile" regelt.

Hiernach "ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist...".

Ungeachtet dessen wird bei dem Bewertungsobjekt ein Bestandsschutz unterstellt.

Eine Ausweisung als Sanierungs- oder Erhaltungsgebiet ist nicht erfolgt.

2.10 Denkmalschutz

Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 14.01.2025 aus der Berliner Denkmalkarte steht die bauliche Anlage des Bewertungsobjekts nicht unter Denkmal- oder Ensembleschutz.

Zudem befindet sich kein Denkmalobjekt in der unmittelbaren Nähe, aus dem sich ein so genannter Umgebungsschutz ableiten ließe, der einen Einfluss auf die äußere Gestaltung der Gesamtanlage des Bewertungsobjekts haben könnte.

2.11 Bauordnungsrechtliche Situation

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Mitte von Berlin, Stadtentwicklungsamt vom 30.10.2024 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen.

2.12 Baulasten

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Mitte von Berlin, Stadtentwicklungsamt vom 11.10.2024 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsgrundstück unter der Nr.1371 im Baulastenkataster der Behörde geführt. Der betreffende Katasterauszug sowie ein dazugehöriger Lageplan liegen ebenfalls als Anlage bei.

Hiernach steht die L-förmige, auf dem Bewertungsgrundstück befindliche Wegefläche, die vom Grundstückszugang zum Gebäudeeingang führt, „jederzeit und uneingeschränkt als Zugang, Zufahrt sowie zur Verlegung, Unterhaltung und Erneuerung der Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Hausanschluss- und Revisionsschächten zugunsten des Grundstücks Dresdener Str.113A (Flur 618, Flurstück 371) zur Verfügung.“

Bei dem berechtigten Grundstück handelt es sich um eine derzeit unbebaute Fläche, die direkt südlich an das Bewertungsgrundstück anschließt.

Aktuell wird jene Baulast offensichtlich nicht in Anspruch genommen. Eine Nutzung des Rechts dürfte vielmehr bei einer Bebauung des Flurstücks 371 in Betracht kommen.

2.13 Erschließung

Das Bewertungsgrundstück ist ortstypisch erschlossen. Sämtliche erforderlichen Medien wie Trinkwasser, Schmutzwasser, Telefon und Strom sind offensichtlich über das öffentliche Netz vorhanden.

Gemäß schriftlicher Mitteilung des Bezirksamtes Mitte von Berlin, Abt. Ordnung, Umwelt, Natur, Straßen und Grünflächen vom 12.09.2024 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) sind für das Bewertungsobjekt keine Erschließungsbeiträge mehr zu entrichten.

2.14 Bodenverunreinigungen

Eine Untersuchung des Bodens auf Kontaminationen ist nicht Bestandteil der Beauftragung der Sachverständigen und wurde im Zusammenhang mit dieser Gutachtenerstellung nicht ausgeführt. Augenscheinlich liegen keine Hinweise auf Boden- oder Grundwasserverunreinigungen vor. Allerdings können diese ohne weitere Untersuchungen nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Mitte von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt vom 13.09.2024 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsobjekt nicht im Bodenbelastungskataster der Behörde geführt.

Bei der Bewertung wird insofern von einer Belastungsfreiheit ausgegangen. Sollte sich herausstellen, dass diese Annahme falsch ist, wäre das Gutachten gegebenenfalls zu überarbeiten.

2.15 Objektverwaltung

WEG-Verwalter der Anlage ist offensichtlich die Hausverwaltung & Immobilien Bärbel Haußmann GmbH & Co. KG, Nassauische Straße 22, 10717 Berlin.

Gemäß schriftlicher Angabe derselben vom 15.01.2025 macht diese ausdrücklich keine Angaben zu schriftlich abgefragten Informationen zum Wohngeld, zur Instandhaltungsrücklage, Protokollen von Eigentümersammlungen, Art der Wärmeversorgung, Vorhandensein eines Energiepasses, Förderungen und Wohnungsbindungen sowie Nachweisen zur Verwalterbestellung.

3. WERTERMITTLUNG

3.1 Definition des Verkehrswertes

Gemäß §194 Baugesetzbuch wird der Verkehrswert wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten

und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) stehen 3 Verfahren zur Erarbeitung des Verkehrswertes zur Verfügung:

- das Sachwertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Vergleichswertverfahren

Der Sachwert wird in diesem Fall nicht ermittelt. Er spielt im Bereich des Sondereigentums eine untergeordnete Rolle. Typische im Sachwertverfahren zu bewertende Objekte sind z.B. selbstgenutzte Einfamilienhäuser, bei denen ein direkter Bezug der Baukosten zum Kaufpreis besteht. Die Herstellungskosten sind bei Sondereigentumseinheiten von untergeordnetem Interesse für einen Erwerber.

Der Ertragswert wird für den Fall ermittelt, dass ein Erwerber das Bewertungsobjekt vermietet und insofern vorrangig seine Renditeerwartung im Vordergrund steht.

Der Vergleichswert spiegelt das Marktgeschehen jedoch in der Regel am realistischsten wider, da seine Daten auf tatsächlich getätigten Grundstücksgeschäften beruhen. Durch eine Kaufpreisauskunft des Berliner Gutachterausschusses liegen diese Daten in hinreichendem Umfang und Qualität vor, sodass das Vergleichswertverfahren angewendet werden kann und vorrangig zur Ermittlung des Verkehrswertes dient.

3.3 Vergleichswertverfahren

Bei den Vergleichswerten wird, wie bereits erwähnt, auf die Daten aus einer Kaufpreisabfrage des Berliner Gutachterausschusses zurückgegriffen.

Die Abfrage ist auf Grundlage folgender Parameter erfolgt:

Abfrageparameter zur Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses		
	Vergleichsobjekte	Bewertungsobjekt
Kaufdatum / Stichtag	26.11.2023 – 26.11.2024	26.11.2024
Ortsteil	Mitte	Mitte
Baujahr	bis 1919	1876
Art der Wohnung	Etagenwohnung, Penthouse, Maisonette, Terrassenwohnung, Loft	Etagenwohnung, Penthouse, Maisonette, evtl. Loft
Etage	Dachgeschoss, Obergeschoss	Dachgeschoss, Obergeschoss
Wohnfläche	ab 90m ²	140m ²
Vertragszustand	unvermietet	als Annahme: unvermietet

Die sich so ergebenden Kauffälle liegen in nicht anonymisierter Form, mithin auch unter Angabe des genauen Verkaufsdatums sowie deren Adresse vor. Aus Datenschutzgründen sind Detailangaben, die einen Rückschluss auf das genaue Vergleichsobjekt zulassen, hier jedoch nicht genannt.

Die Kauffälle werden nachfolgend durch Zu- beziehungsweise Abschläge an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts angepasst.

Lageanpassung

Die zu bewertende Wohnung befindet sich in einer emissionsarmen, ruhigen Lage, während einige der Vergleichswohnungen an einer stark befahrenen Durchgangsstraße oder an einer Bahntrasse gelegen sind. Da unterstellt wird, dass für diese ein aufgrund der Emissionsbelastung geringerer Kaufpreis gezahlt wurde, werden jene Vergleichskauffälle mit einem Aufschlag versehen, um diese an die besseren Lageeigenschaften des Bewertungsobjekts anzupassen.

Weitere Vergleichswohnungen befinden sich an einer öffentlichen Grünfläche, was eine besondere Lagequalität darstellt. Auf diese erfolgt ein Abschlag, da die zu bewertende Wohnung nicht über ein derartiges Lagemerkmale verfügt.

Konjunkturelle Anpassung

Ferner ist eine konjunkturelle Entwicklung zu berücksichtigen.

In der Vergangenheit sind die Kaufpreise für Eigentumswohnungen innerhalb des Berliner Stadtgebiets stetig gestiegen.

Einerseits sind eine Reihe struktureller Rahmenbedingungen seitdem unverändert geblieben. Hierzu gehört unter anderem der weiterhin außerordentliche Druck am Berliner Wohnungsmarkt. Das Angebot von Eigentumswohnungen kann die Nachfrage nicht im Ansatz befriedigen und es sind in absehbarer Zeit keine Bautätigkeiten in einem Umfang zu erwarten, die eine Entspannung des Marktes zur Folge haben könnten. Dazu tragen neben einem Mangel an Baumaterialien unter anderem auch ungünstige Konditionen bei der Beschaffung von Fremdkapital bei.

Dem steht jedoch gegenüber, dass sich die allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse seit Anfang des Jahres 2022 eingetrübt haben, was die Kaufpreise von Eigentumswohnungen vermindert hat. Die Sparquote privater Haushalte hat sich deutlich verringert und auch die erhöhten Wohnnebenkosten sowie die Inflation schränken den finanziellen Spielraum privater Investoren weiter ein.

Ferner hat sich seit Beginn des Jahres 2022 das Zinsniveau deutlich erhöht, was Baufinanzierungen mit Fremdkapital erheblich verteuert.

Der Berliner Gutachterausschuss hat in seiner Veröffentlichung „Entwicklung des Immobilienmarktes im 1.Quartal 2024“ einen Kaufpreiserückgang im Marktsegment der Eigentumswohnungen von ca. -6% zwischen 2023 und 2024 ermittelt. Im Vorjahr hat es sich analog verhalten. Nachfolgend wird von einer Fortsetzung des Trends sinkender Kaufpreise bis zum Stichtag ausgegangen, so dass die konjunkturelle Anpassung der Vergleichskaufpreise auf Grundlage einer unterstellten, pauschalen 6%igen Kaufpreisminderung pro Jahr beziehungsweise einem anteiligen Rückgang pro Monat basiert. Dabei wird von einer idealisierten, linearen Entwicklung während des Auswertzeitraums ausgegangen und die Abschläge entsprechend des Kaufzeitpunktes anteilig berücksichtigt.

Ausreißerbereinigung

Im Übrigen sind die Vergleichspreise um so genannte Ausreißer zu bereinigen.

Dabei fallen jene Kauffälle aus der Auswertung heraus, die außerhalb der 1-fachen Standardabweichung liegen.

Wie es zu jenen besonders hohen beziehungsweise niedrigen Kaufpreisen gekommen ist, ob gegebenenfalls persönliche Umstände oder auch der Zustand beziehungsweise die Ausstattung der betreffenden Objekte hierzu geführt haben, ist nicht bekannt. Bei der Ermittlung des Vergleichswertes gehen diese nicht in die Bewertung ein.

Der Vergleichswert ergibt sich mithin aus dem bereinigten Mittelwert der Kauffälle, multipliziert mit der Wohnfläche des Bewertungsobjekts.

Fehlen eines Aufzuges

Die zu bewertende Wohnung ist offensichtlich nicht mit einem Aufzug anfahrbar. Aufgrund deren Lage im 3. und im Dachgeschoss stellt der Umstand eine Wertminderung dar, die in Form eines Abschlages in die Bewertung einfließt. Schließlich ist bekannt, dass insgesamt 23 der 39 Vergleichswohnungen über einen Aufzug zu erreichen sind. Für die verbleibenden 16 Kauffälle liegen keine Informationen hierzu vor, was nicht gleichbedeutend damit sein muss, dass diese nicht möglicherweise ebenfalls an einen Aufzug angebunden sind.



Lage im Blockinnenbereich

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Blockinnenbereich. Der Umstand ist mit längeren Erschließungswegen beziehungsweise Nachteilen etwa bei Transporten verbunden. Eine direkte Anfahrbarkeit des Bewertungsobjekts ist mithin nicht gegeben.

Ferner ist ein Ausblick von der zu bewertenden Wohnung auf den öffentlichen Straßenraum nicht möglich. Vielmehr beschränkt sich dieser ausschließlich auf die angrenzenden Hofbereiche. Die mit den vorgenannten Ausführungen verbundenen Nachteile gehen in Form eines gesonderten Abschlags in die Bewertung ein.

Dachterrasse

Den Einschränkungen im Blockinnenbereich steht jedoch gegenüber, dass von der Dachterrasse aus aller Voraussicht nach ein attraktiver Weitblick über die angrenzenden Gebäude hinweg besteht. Der Sachverhalt stellt ein außerordentliches Lagemerkmale dar, das im Folgenden mit einem Aufschlag in die Ermittlung des Vergleichswertes einfließt.

Fehlende Informationen zur Wohnung und der Eigentümergemeinschaft

Wie bereits erwähnt, war die zu bewertende Wohnung nicht zur Besichtigung zugänglich. Insofern kann über einen möglicherweise vom Aufteilungsplan abweichenden Schnitt, die Ausstattung und den Zustand keine Angabe gemacht werden.

Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass der Markt auf die hiermit verbundenen Unwägbarkeiten mit einem Abschlag reagiert. Dieser geht entsprechend in die Vergleichswertermittlung ein.

In die Wahl des Abschlages ist ferner eingeflossen, dass keine Informationen von der WEG-Verwaltung zur Situation der Eigentümergemeinschaft vorliegen. Hierzu gehören unter anderem die Wohngeldhöhe, die Höhe der Instandhaltungsrücklage, die Protokolle zu Eigentümerversammlungen etc. Auf die Ausführungen unter dem Punkt „WEG-Verwaltung“ wird verwiesen.

Berechnung des Vergleichswertes

Der Vergleichswert der Wohnung Nr.4 ergibt sich auf Grundlage der vorgenannten Ausführungen entsprechend der als Anlage zu diesem Gutachten beiliegenden Tabelle.

3.4 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes

Gemäß den vorgenommenen Berechnungen ergibt sich ein

Vergleichswert von 990.000,00 €

Vergleichswerte spiegeln das Marktgeschehen in der Regel am realistischsten wider, da deren Daten auf tatsächlich getätigten Grundstücksgeschäften beruhen.

Da diese Daten in hinreichender Qualität und Anzahl zur Verfügung stehen und die Kauffälle gut mit den Eigenschaften des Bewertungsobjekts korrespondieren, wird das Vergleichswertverfahren vorrangig für die Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen.

Für Erwerber dürfte sich die weiterhin starke Nachfrage nach Wohnobjekten im Berliner Stadtgebiet positiv darstellen. Hierbei steht ein nur begrenztes Angebot einer großen Zahl potenzieller Käufer gegenüber, ohne dass aktuell eine Entspannung des Marktes in Aussicht steht.

Das Bewertungsobjekt ist gut erschlossen sowie hinreichend versorgt und profitiert von seiner innerstädtischen Lage.

Zudem ist das Baujahr der Anlage am Markt stark nachgefragt.

Schließlich dürfte die Dachterrasse der zu bewertenden Wohnung ein besonderes Objektmerkmal darstellen.

Wertmindernd ist indes das stark erhöhte Zinsniveau im Zusammenhang mit den gestiegenen Darlehenskosten zu berücksichtigen, die zu einer zusätzlichen Belastung fiktiver Käufer geführt haben.

Der Umstand hat seit geraumer Zeit zu deutlichen Kaufpreistrückgängen im Marktsegment des Bewertungsobjekts geführt.

Die zu bewertende Wohnung befindet sich im Blockinnenbereich ohne optischen Bezug zum öffentlichen Straßenraum. Der Umstand ist ferner mit verlängerten Erschließungswegen verbunden. Zudem ist diese trotz ihrer Anordnung in den oberen beiden Etagen offensichtlich nicht über einen Aufzug zu erreichen.

Die Wohnung Nr.4 war nicht zur Besichtigung zugänglich, sodass über deren tatsächlichen Schnitt, die Ausstattung und deren Zustand keine Angabe gemacht werden kann. Zudem liegen ausdrücklich keine Angaben der WEG-Verwaltung wie etwa zum Wohngeld, der Instandhaltungsrücklage sowie der Situation der Wohnungseigentümergeinschaft vor.

Das Bewertungsobjekt wird somit unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren auf Grundlage des angepassten Vergleichswertes auf einen gerundeten

Verkehrswert von 990.000,00 €

geschätzt.

3.5 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen

- a) Es besteht kein Verdacht auf ökologische Altlasten.
- b) WEG-Verwalter der Anlage ist offensichtlich die Hausverwaltung & Immobilien Bärbel Haußmann GmbH & Co. KG, Nassauische Straße 22, 10717 Berlin. Ein Verwalternachweis liegt nicht vor. Die Höhe des Hausgeldes ist nicht bekannt.
- c) Es wird vermutet, dass keine Mieter oder Pächter vorhanden sind.
- d) Es wird vermutet, dass keine Wohnpreisbindung nach §17 WoBindG besteht.
- e) Es liegt kein Hinweis darauf vor, dass ein Gewerbebetrieb innerhalb des Bewertungsobjekts geführt wird.
- f) Es liegt kein Hinweis darauf vor, dass sich Maschinen und Betriebseinrichtungen innerhalb des Bewertungsobjekts befinden, die nicht mitgeschätzt wurden.
- g) Es ist nicht bekannt, ob ein Energiepass für das Bewertungsobjekt vorliegt.

Berlin, den 16. Januar 2025

Dipl.-Ing. U. Schäfer

